

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Servizi Generali

OGGETTO

RIVALUTAZIONE DEL COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE DA APPLICARE PER LA DETERMINAZIONE DELL'ONERE COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1 E 2 DELLA L.R. 12 DELL' 11 MARZO 2005.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Labonia Gaetano Marco - Area Servizi Generali*

IL DIRIGENTE RESP. UNITA'/UFFICIO

PREMESSE

- La legge n. 10 del 28.01.1977 – Norma per l'edificazione dei suoli – all'art. 3 stabiliva che la concessione edilizia comportava la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione e, all'art. 5 della medesima legge, veniva rimandata alle regioni la determinazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri;
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 5/53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul BURL il 24 giugno 1994), la Regione Lombardia ha determinato in Lire 482.300 (€ **249,09**) al metro quadrato il costo di costruzione riferito al contributo afferente il costo di costruzione relativo al rilascio dei permessi di costruire, in ottemperanza al disposto normativo;
- la Deliberazione di Giunta Comunale del 16 febbraio 1999 ha stabilito la competenza dell'adempimento della rivalutazione del costo di costruzione al Direttore del Settore Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie, ora denominato Direzione Specialistica Attuazione Diretta Pgt e Sue;
- l'Area Sportello Unico per l'Edilizia, oggi Direzione Specialistica Attuazione Diretta Pgt e Sue, con proprie determinazioni dirigenziali ha provveduto ad aggiornare annualmente il costo di costruzione prendendo a riferimento la tabella di rivalutazione pubblicata annualmente dall'Istat;

Dato atto che

- con l'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 viene ribadito:
- all'art. 16 comma 1 che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nello stesso articolo;
- all'art. 2 del DPR 380/01, in coerenza al riparto di competenze operato dalla Carta Costituzionale, ha disposto che *“le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico”*;

Dato atto altresì che

- l'art. 48 comma 1 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005, ha stabilito la competenza della Giunta Regionale nella determinazione del costo di costruzione degli edifici residenziali da applicare al rilascio dei permessi di costruire, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata e al comma 2 ha stabilito che *“nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (Istat) con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo”*.

Richiamate

- le sentenze del Consiglio di Stato, Sez. IV, n.r.g. 2569/2010 e n.r.g. 2570/2010 riguardanti l'imposizione delle aliquote degli oneri di urbanizzazione da applicare alle Denunce di Inizio attività (oggi Segnalazione di Inizio attività).

Rilevato che

- con deliberazione n. 2823 P.G. n. 833842 del 28 dicembre 2012, la Giunta Comunale ha deliberato di individuare in € 382,88 al metro quadro il prezzo base del costo di costruzione per l'anno 2012 **ai soli fini della successiva rivalutazione per l'anno 2013**.
- con Determina Dirigenziale n. 10716 del 15/11/2024 Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE si è provveduto a determinare in € **484,78** al metro quadro, il prezzo base del costo di costruzione per l'anno 2025.

Preso atto che

- la Determina Dirigenziale n. 10716 del 15/11/2024 sopra richiamata, ha determinato la tariffa al Mq. per effetto dell'aggiornamento Istat intercorso tra i mesi di agosto 2023 e agosto 2024;
- l'indice Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale **ad agosto 2024** con base 2021 = 100 era pari a 114,30 e **ad agosto 2025** con base **2021 = 100 è pari a 116,70**;
- per effetto delle suddette variazioni Istat, nel periodo intercorso tra agosto 2024 e agosto 2025 si ha una variazione dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, in termini percentuali del **+ 2,10 %** per arrotondamento;
- la rivalutazione sulla base dei succitati indici Istat e coefficienti determina il nuovo importo del costo di costruzione per il **2026** calcolato secondo il seguente procedimento:

Euro /mq. $[484,78 \times (116,70:114,30)] = \text{€ } 494,96 / \text{mq.}$

Accertato che la presente determinazione non comporta impegni di spesa,

VISTO

- ✓ l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/00, Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- ✓ l'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;
- ✓ il provvedimento sindacale Prot. 31/03/2025. N. 0177485 di conferimento al Dirigente, Arch. Dora Lanzetta, della responsabilità, dell'Area Servizi Generali;

DETERMINA

1. di rivalutare in Euro **494,96 / mq.** il costo di costruzione base, da applicare per la determinazione della quota del costo di costruzione afferente, ai Permessi di costruire ai sensi all'art. 16 del DPR 380/01 e alle S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 e art. 23 del DPR 380/01, per gli interventi di nuova edificazione residenziale e ristrutturazione edilizia residenziale;
2. l'aggiornamento sarà applicato alle S.C.I.A. presentate a partire **dal 1° gennaio 2026** ed ai Permessi di Costruire che saranno rilasciati successivamente **al 1° gennaio 2026** ai sensi dell'art. 48 della L.r. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni;
3. inoltre, richiamata la **determina dirigenziale n. 9501/2025**, l'aggiornamento sarà altresì applicato, alle S.C.I.A. CONDIZIONATE anche presentate antecedentemente al 01/01/2026, per le quali lo scioglimento della condizione è avvenuto successivamente al 01/01/2026.

IL DIRIGENTE RESP. UNITA'/UFFICIO
Dora Lanzetta (Dirigente Adottante)



Istituto Nazionale di Statistica



Via Cesare Balbo 16, 00184 Roma
Telefono +39 06 centralino 4673.1
Cod. Fisc. 80111810588
Partita IVA 02124831005

Indice Istat da Agosto 2024 a
Agosto 2025
PER AGGIORNAMENTO
COSTO DI COSTRUZIONE

Via Sile, 8
20139 Milano (MI)

venerdì 31 ottobre 2025 - 12.05

Protocollo n. 19477

Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

Indice Nazionale - Indice generale

Periodo Agosto 2024 Agosto 2025

	Base 2021=100	
Agosto	2024	114,3
Settembre	2024	114,1
Ottobre	2024	114,0
Novembre	2024	114,2
Dicembre	2024	114,2
Media Annuale	2024	114,2
Gennaio	2025	114,1
Febbraio	2025	115,3
Marzo	2025	116,1
Aprile	2025	116,5
Maggio	2025	116,5
Giugno	2025	116,4
Luglio	2025	116,5
Agosto	2025	116,7

Variazione % Istat da Agosto
2024 a Agosto 2025
PER AGGIORNAMENTO
COSTO DI COSTRUZIONE
Via Sile, 8
20139 Milano (MI)

venerdì 31 ottobre 2025 - 12.06

Protocollo n. 19478

Oggetto: **Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale**

Indice Nazionale - Indice generale

Inizio Periodo		Fine Periodo		Variazione%
Agosto	2024	Agosto	2025	+2,1%

**PERCENTUALI DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE**

(Art. 48 Legge Regionale 12/2005 del 16 Marzo 2005)

Classi tipologiche ex art. 8 D.M. 10 Maggio 1977	Nuove Costruzioni e ristrutturazioni con DM 801/1977	Edifici esistenti, Ristrutturazioni, Ampliamenti e Sopralzi - % da applicare alla stima effettuata con C.M.E.
Classi I - II- III	7 (*)	5
Classi IV - V - VI- VII- VIII	10 (*)	6
Classi IX - X - XI	20 (*)	15

Rivalutazione prezzo base : $[484,78 \times (116,70 / 114,30)] = 494,96 \text{ € / mq.}$

Il prezzo base è stabilito in € 494,96 al Mq. di Sc.

ART. 8 DECRETO MINISTERIALE 10 MAGGIO 1977

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al terzo comma dell'art. 48 della Legge Regionale n. 12/2005, sono individuate così:

CLASSE	I	percentuale incremento fino a 5 inclusa : magg.one 0 % €.	494,96 €
CLASSE	II	percentuale incremento da 5,01 a 10 inclusa : magg.one 5 % €.	519,71 €
CLASSE	III	percentuale incremento da 10,01 a 15 inclusa : magg.one 10 % €.	544,46 €
CLASSE	IV	percentuale incremento da 15,01 a 20 inclusa : magg.one 15 % €.	569,20 €
CLASSE	V	percentuale incremento da 20,01 a 25 inclusa : magg.one 20 % €.	593,95 €
CLASSE	VI	percentuale incremento da 25,01 a 30 inclusa : magg.one 25 % €.	618,70 €
CLASSE	VII	percentuale incremento da 30,01 a 35 inclusa : magg.one 30 % €.	643,45 €
CLASSE	VIII	percentuale incremento da 35,01 a 40 inclusa : magg.one 35 % €.	668,19 €
CLASSE	IX	percentuale incremento da 40,01 a 45 inclusa : magg.one 40 % €.	692,94 €
CLASSE	X	percentuale incremento da 45,01 a 50 inclusa : magg.one 45 % €.	717,69 €
CLASSE	XI	percentuale incremento oltre 50,01 : magg.one 50 % €.	742,44 €

(*) Percentuale da applicare anche nel caso di RISTRUTTURAZIONI, qualora il calcolo del contributo relativo al costo di costruzione, venga eseguito sulla base della Tabella Ministeriale allegata al D.M. 10/05/77, ai sensi dell'art. 48.6 L.R. 12/05